

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
美浜(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社総合鑑定調査
美浜(県)-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 小森 洋志
鑑定評価額	3,560,000 円	1㎡当たりの価格	18,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡美浜町大字布土字上村 1 1 6 番 2				地積 (㎡)	198 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 R C 2		一般住宅のほかに農家住宅も見られる既成の住宅地域		東2.5m町道	水道	河和口 1km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北、2.5 m町道	交通施設	河和口駅 北方1km		法令規制	1 住居 (60, 160)		
	地域要因の将来予測		幅員が狭小な既成住宅地域で、外部からの需要も希薄であることから地価は今後も弱含みで推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 18,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は概ね名鉄河和線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域である。需要の中心は町内在住の地縁性を有する居住者が殆どで外部からの転入者は少ない。近隣地域は最寄駅からやや離れ、地元居住者が中心となる既成住宅地域であることから、宅地需要は相当に弱い。中心となる価格帯は土地総額が 3 0 0 ～ 5 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存する取引事例から求めており実証的な価格といえる。近隣地域周辺においては自用目的の取引が中心で、賃貸需要も乏しく、現実的かつ合理的な賃貸住宅の建築を想定することが困難であったため、収益還元法は適用を断念した。したがって、本件では市場性を反映した比準価格を重視し、更に類似標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通りと決定した。											
(8) 公示標準価格をとした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知美浜-3		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	公示価格 18,000 円/㎡		[98.7] / 100	100 [104.0]	100 [96.4]	[101.0] / 100	17,900		交通 0.0		交通 +5.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0		
									画地 +4.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,800 円/㎡			価格変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口の減少、高齢化率の上昇等により過疎化が進み、長引く需要の低迷により地価は下落基調にある。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 街路条件が劣る既成住宅地域で、地域要因に特段の変動は認められず、地価は下落傾向で推移している。								
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 -4.3 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
美浜(県)-2	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	10,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	29,900 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡美浜町大字北方字東側 4 0 番				地積 (㎡)	347 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)					
	1.5:1	住宅 W1		一般住宅を中心に寺 社等も見られる既成 住宅地域	西4m町道、 南側道	水道	河和 420m		(その他) (60, 160)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 60 m、南 100 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、4 m 町道	交通 施設	河和駅 北東方420m		法令 規制	1 住居 (60, 160)			
	地域要因の 将来予測		最寄駅及び中心部に近い旧来からの既成住宅地域であり、当面は現状の地域性を維持していくものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		角地 方位		+2.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 29,900 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は美浜町内の名鉄河和線、知多新線沿線の住宅地域である。主たる需要者は地縁の選好性を有する個人である。対象不動産が位置する字東側地区は、河和駅徒歩圏内の既成住宅地域である。半島南部に位置し各種生活利便性に劣ることから人口の減少が継続しており地価は下落傾向にはあるが、町中心部への接近性が良好な地域であることから下落率は縮小傾向にある。市場の中心価格帯は土地は1 0 0 0万円程度、建売分譲で1 8 0 0万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は河和駅を最寄駅とする住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、対象地の地域性、賃料相場水準等の制約から賃貸事業の採算性を満たす建物の想定が困難であり非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知美浜-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +7.0 0.0 0.0
	公示価格 32,300 円/㎡		[99.1] 100	100 [100.0]	100 [108.1]	100	30,200		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +7.0 0.0 0.0	
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]		半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因]		地域要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %				[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
美浜(県)-3	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	8,350,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		知多郡美浜町大字上野間字郷戸 6 5 番 1 4 外				地積 (㎡)	321 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 低専 (60, 150)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかに未 利用地も多い区画整 理済の住宅地域		南西6m町道	水道	上野間 360m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模				300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 6 m町道	交通 施設	上野間駅 北方360m		法令 規制	2 低専 (60, 150)	
	地域要因の 将来予測		未利用地も見られる土地区画整理済の住宅地域。当面、現状程度の住環境で推移するとみられるが、町内全般に住宅地の 需要は弱く、地価はやや下落傾向が続くと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の 個別的要 因	方位		+6.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				26,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡					
	原価法		積算価格				/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡					
(6)市場の特性		同一需給圏は名鉄河和線及び名鉄知多新線沿線を中心とする比較的街区が整備された住宅地域である。需要者の中心は 美浜町に地縁の関係を有する個人であり、地縁の選考性が強いため他市町からの転入は少ない。近隣地域は最寄駅から 徒歩圏内に所在する住宅地域ではあるが、人口の減少が続くなか、名鉄知多新線の減便もあって宅地需要の減退が続いて おり、地価はやや下落傾向で推移している。土地の総額については800万円前後が需要の中心である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象基準地の賃貸市場の特性等からアパート等の収益物件の想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。 当該地域は戸建住宅が主体で居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指 標に価格が決定されることが一般的であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。以上より、市場 の実態を反映した比準価格を採用し、さらに類似の標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とし た	規格 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知美浜-4	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 -5.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 17,500 円/㎡	[98.8] 100	100 [104.0]	100 [68.2]	[106.0] 100	25,800					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	から の 検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口の減少、高齢化の進行が続いており、全般的に需要が弱 い。地価の二極化傾向も見られ、特に既成住宅地域の下落が 大きい。					
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	特記すべき地域要因の変動はなく、地価はやや下落傾向での 推移となっている。					
		変動率	年間	-1.1 %		半年間	%	[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
美浜(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
美浜(県)-4	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	4,760,000 円		1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		知多郡美浜町大字野間字天野 5 4 番 1 2				地積 (㎡)	263 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	台形 1:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在する住宅地域		南西5m町道	水道	野間 1.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 50 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 18.0 m、規模				263 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 5 m町道	交通 施設	野間駅 北西方1.4km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	在来住宅が建ち並び既成住宅地域であり、特段の変動要因もなく今後も現状にて推移するものと予測される。既成住宅 地域については特に需要が低迷しており、名鉄知多新線の減便もあって地価の下落傾向が続いている。										
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 形状	+4.0 0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				18,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				/ 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね名鉄知多新線沿線各駅から外延的に広がる住宅地域の存する圏域である。需要の中心は町内在住の一次 取得者層が大半を占め、圏外からの転入者はほとんどいない。近隣はインフラ整備の遅れた既成住宅地域を形成して おり、海に近い低地で災害リスクのほか、名鉄知多新線の減便もあって、地価は下落傾向で推移している。土地の総額 については 5 0 0 万円前後が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の賃貸市場の特性等からアパート等の収益物件の想定は非現実的であるため、収益価格は試算しなかった。 当該地域は戸建住宅が主体で居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指 標に価格が決定されることが一般的であると認められるため、試算された比準価格は説得力を有する。以上より、市場 の実態を反映した比準価格を採用し、さらに類似の標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価格を	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 愛知美浜-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 16,200 円/㎡		[99.2] 100	100 [102.0]	100 [90.3]	[104.0] 100	18,100					
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 18,500 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 人口の減少、高齢化の進行が続いており、全般的に需要が弱い。地価の二極化傾向も見られ、特に既成住宅地域の下落が 大きい。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 特段の地域要因の変動はないが、海に近い低地で災害リスク のほか、名鉄知多新線の減便もあって地価は下落傾向で推移 している。						
						[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -2.2 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
美浜(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
美浜(県)-5	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	2,330,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和7年4月9日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡美浜町大字小野浦字西川70番1外				地積 (㎡)	163 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(60, 200) 国定公(普通)			
	不整形 1.2:1	住宅 W2		農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域		北東4.5m町道、東側道	水道、下水	野間 3.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 80 m、南 60 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	4.5 m町道		交通施設	野間駅 南西方3.6km		法令規制	「調区」(60, 200)	
	地域要因の将来予測		市街化調整区域内の既成住宅地域で、特段の大きな変動要因もなく、当面は現状のままで推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地形状	+2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,300 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は美浜町及び周辺市町の市街化調整区域内の住宅地域である。主たる需要者は地縁的選好性を有する個人である。対象不動産が位置する小野浦字西川地区は沿岸部に形成された小規模集落地域である。町南端に位置し各種生活利便性に劣る集落地域であることから需要者が限定され、地価は依然として下落傾向にある。市場の中心価格帯は土地は250万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、美浜町内の市街化調整区域内の住宅地域内の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。一方収益価格は、対象地が市街化調整区域内の集落地域内に位置し賃貸需要が見込めないため非適用と判断した。以上より、市場の特性を反映した比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 愛知美浜-11		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +9.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 15,500 円/㎡		[98.2] 100	100 [100.0]	100 [112.1]	[102.0] 100	13,800						
(9) 指定からの検討 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,600 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。								
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月8日提出
美浜(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	杉山不動産鑑定事務所
美浜(県)5-1	愛知県	愛知第7	氏名	不動産鑑定士 杉山 信義
鑑定評価額	19,500,000 円		1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価又は倍率	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡美浜町新栄1丁目4番4外				地積 (㎡)	819 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 住居 (60, 200)		
	台形 1.5:1	店舗 S1		低層店舗のほかにも共同住宅が見られる路線商業地域		東7m国道	水道	知多奥田 1km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 30 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 34 m、奥行 約 25 m、規模 850 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	7 m国道	交通施設	知多奥田駅 南西方1km	法令規制	2 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		国道沿いの旧来からの既成商業地域であるが、人口減少等による背後地の縮小、購買力の低下のほか顧客が郊外型の大型店に流れているため、徐々に商業地としての需要を低下させつつ推移するものと見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 23,800 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 10,400 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、美浜町及び周辺市町の商業地域一円である。需要者は、地縁性を有する個人及び法人事業者が中心となる。近隣地域は、国道247号沿いに所在する旧来からの商業地域であるが、顧客が郊外型の大型店に吸収される傾向にあること、人口減少等に伴う背後地の縮小、購買力の低下による宅地需要の減退から、地価は下落傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、需要者の業種や画地規模によって価格にばらつきがあるため、把握が困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の類似性の高い取引事例との比較により求められた市場性を反映した実証的価格である。一方、収益価格は、対象不動産の収益性を反映した理論的価格である。近隣地域においては自用目的の取引が中心であり、比準価格の説得力が高いことから、比準価格を重視し、収益価格は参考とし、さらに類似する標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +6.0
	標準地番号 愛知美浜5-2									交通 0.0		交通 -2.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +9.0
	前年指定基準地の価格									画地 +1.9		行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	円/㎡		100	100	100	100	23,700			行政 0.0		その他 0.0
	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因]	人口の減少、高齢化の進行が続いており、全般的に需要が弱い。背後地の縮小、購買力の低下から、商業地の地価は下落傾向にある。					
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 24,200 円/㎡											
-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討												
(10) 対象基準地の前年標準価格等	☐ 代表標準地 ☐ 標準地				[地域要因]	地域要因に特段の変化は見られない。						
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
(10) 対象基準地の前年標準価格等		変動率	年間 -1.7 %	半年間 %	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 8日提出
美浜(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社木寺不動産鑑定所
美浜(県)5-2	愛知県	愛知第 7	氏名	不動産鑑定士 住井 雄一郎
鑑定評価額	5,640,000 円		1 m ² 当たりの価格	42,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 9日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		知多郡美浜町大字河和字北田面 1 8 番 5				地積 (㎡)	132 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			商業 (80, 400) 準防		
	1:1.5	事務所 S2		店舗、店舗兼住宅等が建ち並び駅前の商業地域		北12m県道		水道	河和 80m			(その他) (90, 400)	
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 30 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用		低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 16 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 2 m 県道		交通施設	河和駅西方80m		法令規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の将来予測		河和駅前の旧来からの近隣商業地域で店舗の集積度は低く、繁華性の向上は見込めない状況にある。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 42,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 15,900 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は美浜町内及び周辺市町の商業地域である。需要者の中心は地元の個人事業者及び小規模法人等である。河和駅前に立地し車両通行量は比較的多いものの商業繁華性は乏しく、また人口の減少が顕著であり商圏の縮小、商圏人口の購買力の低下等といった構造的要因を抱えていることから地価は下落傾向が継続している。画地規模、用途等により価格水準は多様であり中心的な価格帯を把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は美浜町内の商業地の取引事例を採用して、適切な要因比較及び各々の規範性の程度に係る検討を行って求められた市場性を反映した価格である。収益価格は賃貸需要が極めて低い地域であることから低位に試算された。商業地域内に位置するが、比準価格を重視するのが不動産市場の実態を反映していると判断される。以上より、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知美浜5-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 43,000 円/㎡		[99.3] 100	100 [100.0]	100 [/]	[100.0] 100	42,700						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの変動率	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 43,500 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 半島南部に位置する立地条件から人口の減少、高齢化率の上昇が顕著である。土地需要は低迷しており地価は下落傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 愛知美浜5-1 公示価格 43,000 円/㎡				[地域要因] 地域要因に変動はない。								
	変動率 年間 -1.8 % 半年間 -0.7 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								